



Daiwa House
Group

報道関係各位

N e w s L e t t e r



心をつなぎ、次の未来へ

2015年6月11日

大和ハウス工業株式会社
代表取締役社長 大野直竹
大阪市北区梅田 3-3-5

マレーシアにおいて戸建住宅事業を開始します

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：大野直竹）は、2015年6月11日、マレーシア最大手デベロッパーの Sunway Berhad（以下、サンウェイ社）※1と共同でプレハブ工法による戸建住宅の開発・販売に取り組むための業務提携書を締結し、戸建住宅の開発・販売を行う合弁会社 Daiwa Sunway Development Sdn Bhd（以下、DSD社）を設立しました。

DSD社は、2015年夏より、マレーシア ジョホール州南部のイスカンダル開発地区の総合都市開発「Sunway Iskandar（サンウェイ・イスカンダル）プロジェクト」地内の約5.3ha（約1.6万坪：東京ドーム約1個分）※2において、100戸の戸建住宅の建設を開始し、2016年春より販売を開始します。

当社はマレーシアにおいて、1964年より今日まで、日系企業の工場を7物件建設してきました。2012年4月、マレーシアでの戸建住宅事業参入を視野に入れ、クアラルンプールに駐在員事務所を設置し、マレーシア特有の熱帯雨林気候に合う工業化住宅の研究開発を行ってきました。2013年10月には、クアラルンプール郊外のセラランゴール州のサンウェイ社所有の「Sunway Eastwood（サンウェイ・イーストウッド）」の分譲地内において、マレーシア版のプレハブ工法による戸建住宅（軽量鉄骨造）の試作検証棟を建設し、2014年3月に竣工。同国のお客さまの見学等を通じて、評価・検証を行ってきました。

そしてこのたび、当社がこれまで日本で培ってきた戸建住宅のノウハウとマレーシアでの試作棟での検証を活かし、マレーシアのお客さまに喜ばれる住宅を提供したいと考え、本格的に事業を開始することとなりました。

※1. 1974年に設立されたマレーシアの不動産・建築会社。錫鉱業会社から発展し、12の事業（不動産、建築、旅行、リテール、レジャー等）からなるグループ企業。グループ従業員数約12,000名。時価総額約1,600億円の企業体。

※2. 東京ドームの大きさは約47,000㎡。

ポイント

1. マレーシア最大手デベロッパー サンウェイ社との共同プロジェクト
2. マレーシアの気候風土に適した戸建住宅
3. 「Sunway Iskandar（サンウェイ・イスカンダル）」プロジェクト
4. マレーシアの国家プロジェクト「イスカンダル計画」

1. マレーシア最大手デベロッパー サンウェイ社との共同プロジェクト

当社は、近年経済成長と人口ボーナスが著しいマレーシアにおいて、同国最大手デベロッパーのサンウェイ社と共同で戸建住宅事業を行うこととなりました。

サンウェイ社は、かつて同社が錫を採掘していたセラングール州プタリン郡バンダーサンウェイにおいて、1986年より約30年かけて約350haの大規模複合開発プロジェクト「サンウェイリゾートシティ」^{※3}に着手。複合都市開発を行ってきました。

そしてサンウェイ社は、2014年5月より、マレーシア政府およびジョホール州政府が推し進めるイスカンダル開発地区において、同社が基幹産業として推し進めている同社最大規模の複合都市開発「Sunway Iskandar (サンウェイ・イスカンダル) プロジェクト」に着手しています。

そのような中、当社は2014年10月、マレーシア国内で豊富な不動産開発実績があるサンウェイ社と共同で戸建住宅事業を進めるための「事業性調査に関する覚書」を締結し、同国において、当社が日本で永年培ってきたプレハブ工法によるマレーシア版の戸建住宅（総戸数100戸）を、開発・販売することとなりました。

※3. オフィス、商業施設、戸建住宅（約7,000戸）、病院、教育施設、ホテル、テーマパーク等から構成される複合都市開発。



2. マレーシアの気候風土に適した戸建住宅

今回開発・販売するマレーシア版の戸建住宅は、日本のプレハブ住宅の強みである高品質・短工期をマレーシアにおいて実現させます。戸建住宅で使用する建築資材や住宅設備機器の多くは現地で調達。工期は約5ヶ月とし、現地の在来工法と比較すると約半分に短縮します。

躯体構造は、軽量鉄骨造のパネル併用構造を採用しました。そして、耐久性と省エネルギー性に優れた当社独自のマレーシア版オリジナル外壁システムを標準装備します。

天井高は3.4mと日本の約1.5倍^{※4}の高さに引き上げ、熱帯雨林気候特有の澁んだ空気を室内上部に逃すとともに、天井設置のシーリングファンを利用して温められた空気とエアコンの冷気を攪拌させることで、空調効率を高めます。

さらに、当社オリジナルのHEMS^{※5}（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）やフレンドリーデザイン^{※6}の建具をはじめ、日本の最先端技術を採用します。

※4. 当社戸建住宅商品「xevo（ジーヴォ）」の標準天井高（2.4m）との比較。

※5. 情報通信技術の活用により、人に代わって住宅のエネルギー管理などを支援するシステムのこと。

※6. ユニバーサルデザインの考え方を核として、「住まいと家族みんなが、いつまでも仲良くあるための空間づくり」を目指した、当社独自のデザインコンセプトです。この「フレンドリーデザイン」の基本性能として、「使いやすさ」・「わかりやすさ」・「安全性」・「美しさ」の4つがあります。



【3.4mの天井高】



【フレンドリーデザイン（指はさみ防止機能）】



【HEMS（イメージ）】

3. 今後の人口増加が期待できるマレーシアでの戸建住宅事業

マレーシアは、人口約 3,000 万人で 20 歳未満の若年層人口が約 4 割を占め、人口ボーナス^{※7}の恩恵を将来受けやすい国であり、ASEAN 諸国の中でも今後の成長市場として最も期待できる国です。

マレーシアの中でも現在、経済成長発展が著しいジョホール州の人口は約 350 万人と、同国では 2 番目に人口数が多い州となっています。今後は、同国の新産業創出・産業誘致による人口流入や隣国シンガポール共和国との補完関係から、地価がシンガポール共和国の 3 分の 1^{※8}のマレーシア・イスカンダル開発地区へ、多くのシンガポール人が移住する可能性があります。

そのため、戸建住宅需要は人口および移住の面から今後も期待できます。

※7. 生産年齢人口が多い期間のこと。

※8. 2015 年 6 月現在。

4. マレーシア人およびシンガポール人、外国籍など ASEAN 諸国の方々も顧客ターゲット

顧客ターゲットは、安定した需要が見込めるマレーシア国内にお住まいのマレーシア人や隣国のシンガポール人および ASEAN 諸国の富裕層の方がメインターゲットになります。

5. 「Sunway Iskandar (サンウェイ・イスカンダル)」プロジェクト

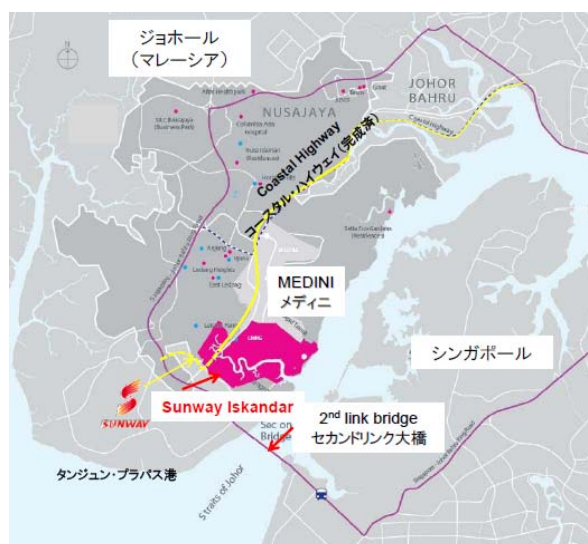
「Sunway Iskandar (サンウェイ・イスカンダル)」プロジェクトは、サンウェイ社がマレーシア国営投資会社カザナとの共同出資で開発を進めているマレーシア南部(マレーシアとシンガポール共和国の国境近郊)のジョホール州イスカンダル地区で開発する大規模不動産開発プロジェクトです。

総面積は 727ha (約 220 万坪)、住居・オフィス・商業施設・リゾート施設・病院・学校・テーマパークなどを計画しており、2014 年 6 月から一部開発地域の販売を開始しています。

当プロジェクト地内は、法人税の免税や外国人投資規制撤廃等の特別規制緩和エリアとなっています。今後 10 年以上かけて開発していく同エリアは、シンガポール共和国とマレーシアを結ぶ「セカンドリンク大橋」からも近く、シンガポール共和国まで車で約 5 分の距離に位置する好立地の場所です。



【マレーシア・ジョホール州の位置図】



【「サンウェイ・イスカンダル」プロジェクトの場所】



【「サンウェイ・イスカダル」プロジェクト 完成予想図】

6. マレーシアの国家プロジェクト「イスカダル計画」

「イスカダル計画」は、マレーシア政府が進めている経済開発プロジェクトです。2006年から2025年までの総投資額は約10兆円。2025年の計画人口は約300万人と、マレー半島の最南端の都市 ジョホールバルの開発エリア（総面積2,217k㎡）^{※9}に大都市を誕生させるビッグプロジェクトが現在進行中です。

金融・教育・医療・物流・観光・クリエイティブ分野の産業誘致を進めており、既に「レゴランドマレーシア」や東南アジア最大の映画スタジオ「パインウッド・イスカダルマレーシア・スタジオ」などがあり、今後、人口増加と経済効果が見込める新たな都市です。

※9. シンガポール共和国の面積（716k㎡：東京23区の面積に相当）の約3倍に相当します。

7. マレーシアの戸建住宅市場について

マレーシアは戸建住宅の人気が高く、また、ASEAN諸国の中では唯一、外国人が戸建住宅を所有できる国となっています。マレーシアの戸建住宅のタイプは、リンクハウス（連棟式：一戸あたり100～200㎡）、セミデタッチハウス（2戸連棟式：一戸あたり200～400㎡・庭付き）・クラスターハウス（4戸連棟式：一戸あたり200～400㎡・庭付き）、バンガロー（一戸建て：300㎡以上・庭付き）があります。

一般的な戸建住宅の仕様は主にリンクハウスが中心となり、富裕層にはプールやゴルフ会員権などが付き、24時間ガードマン駐在など各種サービスが付いたバンガローやセミデタッチハウスの人気が高いのが特長です。今回DSD社が販売する戸建住宅のタイプは、富裕層向けのバンガローやセミデタッチハウスを中心に構成しています。

プレハブ工法の面では、現在マレーシア政府およびマレーシア建設業開発委員会（CIDB）は「工業化建築システム（IBS）」を促進しています。これは建物建設における「外国人労働者への依存減少」「生産性向上」「質および安全性の向上」を実現するためであり、プレハブ工法による戸建住宅はマレーシアの国家の方向性と合致するものです。

そのため、プレハブ住宅のノウハウと技術を持つ当社と、マレーシアの住宅市場で確固たる地位を築いているサンウェイ社との提携による今回の戸建住宅事業は、マレーシアにおいてプレハブ住宅を展開していく上での重要な足がかりとなります。

8. 戸建住宅（試作検証棟）マレーシア仕様について

当社は 2013 年 10 月より、クアラルンプール郊外のセラングール州「Sunway Eastwood（サンウェイ・イーストウッド）」の分譲地内に、マレーシア版プレハブ住宅の試作検証棟の建設を開始。日本のプレハブ住宅の強みである高品質・短工期を実現させ、2014 年 3 月に竣工しました。

試作検証棟は、軽量鉄骨造の 3 階建て、延床面積 369 m² (111.62 坪)、天井高は 3.4m となっており、当社オリジナルの HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）やフレンドリーデザインの建具をはじめ、「ハイブリッド熱廃棄システム」による室内温度管理などの日本の最先端の環境配慮技術を採用しました。



【試作検証棟】



【室内のようす】

■物件概要

名 称	: (仮称) Daiwa Sunway Development 分譲地
所在地	: マレーシア ジョホール州 イスカンダル地区サンウェイ・イスカンダルプロジェクト地内
総戸数	: 100 戸
敷地面積	: 約 5.3ha (15,936 坪)
構 造	: 軽量鉄骨造 (パネル併用構造)
売 主	: Daiwa Sunway Development Sdn Bhd (ダイワ サンウェイ デベロップメント社)
着 工	: 2015 年夏 (第一期) ~2016 年冬 (第二期) を予定
竣工予定	: 2017 年 (第一期) ~2018 年 (第二期) を予定
販売開始日	: 2016 年春 (予定)
タイプ	: セミデタッチハウス/クラスターハウス (約 300 m ²) ……90 戸 (予定) バンガロー (300 m ² 超) ……10 戸 (予定)
販売価格	: 7,000 万円台~9,000 万円台 (予定)

■現地法人概要

会社名 : Daiwa Sunway Development Sdn Bhd (ダイワ サンウェイ デベロップメント社)
 所在地 : Sunway Southern Region Office
 Plot F43. Lot Ptd, 183276 Medini Zone F. Mukim Pulai,
 Daerah Johor Bahru, 81200 Johor Darul Takzim

出資者 : Daiwa House Malaysia Sdn Bhd (当社 100%子会社) (70%)
 Sunway Iskandar Sdn Bhd (30%)

資本金 : 40,630,100RM (日本円 : 約 14 億円)
 従業員 : 3 名 (当社出向者 2 名)
 事業内容 : 不動産の開発、販売および周辺関連サービス

会社名 : Daiwa House Malaysia Sdn Bhd (ダイワハウス マレーシア社)
 所在地 : Sunway Southern Region Office
 Plot F43. Lot Ptd, 183276 Medini Zone F. Mukim Pulai,
 Daerah Johor Bahru, 81200 Johor Darul Takzim

出資者 : DH Asia Investment Pte. Ltd. (当社 100%子会社) (100%)
 資本金 : 36,441,000RM (日本円 : 約 12 億円)
 従業員 : 8 名 (当社出向者 5 名)
 事業内容 : プレハブ住宅の設計・施工・生産コンサルティング等

以 上

お問い合わせ先		
広報企画室	広報グループ	0 6 - 6 3 4 2 - 1 3 8 1
	東京広報グループ	0 3 - 5 2 1 4 - 2 1 1 2



【「サンウェイ・イスカンダル」プロジェクト分譲住宅地のイメージ図】